

**„Langgasse“
7. Teiländerung**

Textteil



— Landratsamt —

Stadt Überlingen

Bebauungsplan „Langgasse“

7. Teiländerung

Stand: 23.10.2006

Inhaltsverzeichnis

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

II. Hinweise

III. Satzung über örtliche Bauvorschriften

IV. Begründung

- 1.0 Einleitung und Anlass der Planung
- 2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- 3.0 Rechtsgrundlagen
- 4.0 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langgasse“
- 5.0 Ziel und Zweck der Änderung
- 6.0 Ver- und Entsorgung

IV. Anlagen

- **Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan**
- **Maßnahmenplan 2 – Externe Kompensation**
- **Grünordnerische Festsetzungen:**

Stadt Überlingen Bebauungsplanes „Langgasse“ 7. Teiländerung

I. Satzung

Über den Geltungsbereich und den planungsrechtlichen Festsetzungen der 7. Teiländerung zum Bebauungsplan „Langgasse“

Aufgrund der §§ 1-3 und 8-10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) gültig ab 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I Seite 2852) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582; ber. S. 698), hat der Gemeinderat am ...~~2.8.02.07~~... die 7. Teiländerung des Bebauungsplan „Langgasse“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) gültig ab 01.01.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)
- 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1991 I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchGNeuregG) vom 25.03.2002 (BGBl I 2002,1193) zuletzt geändert durch Art 5 G v. 24.06.2004 (BGBl I 2004,1359)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)

§ 1

Geltungsbereich der 7. Teiländerung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung zur 7. Teiländerung.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) – (§ 4 BauNVO)

nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einrichtungen nach §4 Abs.2 Satz 3

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

1.1.3 Nebenanlagen (§14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Garagen s. Pos. 3

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2) BauNVO)

1.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen - Grundflächenzahl (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil festgesetzt:

- a) durch die eingetragenen Baugrenzen
- b) durch die jeweiligen Grundflächenzahlen (§ 16 (2) Nr.1 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) müssen die wasserdurchlässig hergestellten Flächen der Zufahrt und Stellplätze nicht mit angerechnet werden.

1.2.2 Geschosßflächenzahl (§ 16 (2) Nr.2 BauNVO)

gemäß Planeinschrieb durch die Geschosßflächenzahl (§ 20 BauNVO).

Die Flächen von Aufenthaltsräumen und der zu ihnen gehörenden Treppenträume in anderen Geschossen werden nicht auf die Geschosßfläche angerechnet. (§ 20 (3) BauNVO)

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) gemäß § 2 LBO

(siehe Planeinschrieb)

1.2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Durch die Anpassung an die bestehende angrenzende Bebauung wird die Anzahl der Wohneinheiten wie folgt beschränkt.

Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird je Einzelhaus auf zwei Wohnungen, und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt.

2 Bauweise (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

2.1 Offene Bauweise gemäß Planeinschrieb

2.1.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

3.1 Die notwendigen Stellplätze und Garagen (St, Ga) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Für Grenzgaragen gelten die Bestimmungen der LBO.

3.2 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird je Wohneinheit auf 2 Stellplätze festgelegt.

4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Zum Ausgleich, des durch die zusätzliche Bebauung entstehenden Eingriffs in den Naturhaushalt, werden die grünordnerischen Maßnahmen der Planzeichnung zwingend festgelegt. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend sind die Standorte der Pflanzgebote verschiebbar.

4.2 Pflanzliste 1 (kleine Hochstamm-Straßenbäume)

Eingrünung der Gebäude

An der Espachstraße:

Acer campestre Feld-Ahorn

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuß veredelt
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia plathyphyllos	Sommer-Linde

In den Gärten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß veredelt
Malus domestica	Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Prunus domestica	Zwetsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
Pyrus pyraister	Holzbirne

Pflanzliste 2 (Heimische Sträucher und Rosen)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa jundzillii	Rauhblättrige Rose
Rosa pimpinellifolia	Pimpinell-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5 Maßnahmen zur Kompensation des geplanten Eingriffes

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

M1 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung, DIN 18915, Beibehaltung der natürlichen Topografie
 Begründung
 Bodenschutz
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M2 Reduzierung der maximalen Neuversiegelung

Maßnahme
 Verwendung von offenporigen Belägen auf Stellplätzen, Terrassenflächen und Wegen
 Begründung
 Reduktion der Bodenversiegelung und damit der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie des Oberflächenabflusses
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

M3 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

Maßnahme

Anfallendes Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Hofflächen wird über einen Regenwasserkanal in den Espach geleitet. Dachwasser ist in Zisternen zurückzuhalten. Der Retentionsraum muss mindestens 20 l/m² Dachfläche betragen.

Begründung

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

M4 Eingrünung der Gebäude

Maßnahme

Pro Grundstück (Haushälfte) ist ein standorttypischer kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sollen an den Grundstücksgrenzen Sträucher gepflanzt werden. Arten siehe Pflanzliste.

Begründung

Einbindung der Gebäude in das Ortsbild, Lebensraum für Tiere, Frischluftproduktion und Staubfilterung in der Vegetationsperiode

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M5 Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen

Maßnahme:

Stützmauer sind, sofern von den statischen Anforderungen möglich, als Trockenmauern aus ortsbildtypischen Naturstein herzustellen

Begründung:

- Optische Aufwertung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Wird empfohlen

M6 Dachbegrünung

Maßnahme:

Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 18° (Garagen, Carports), sofern nicht als Terrasse genutzt.

Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke auszuführen.

Begründung:

- Verringerung des Oberflächenabflusses
- Verbesserung des Kleinklimas
- Optische Aufwertung

Festsetzung: Empfehlung

5.2 Kompensationsmaßnahmen (siehe Anlage Maßnahmenplan 2 – Externe Kompensation)

K 1 Pflanzung von 8 Obstbäumen im Landschaftspark St. Leonhard und Extensivierung der Grünlandnutzung

Maßnahme :

Pflanzung von insgesamt 8 regionaltypischen Obsthochstämmen im Landschaftspark St. Leonhard auf dem Grundstück 3261 auf 960 m² extensivem Grünland) in Absprache mit dem Umwelt- und Gartenamt Überlingen, Herrn Vogler inklusive einer zehn jährigen Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege. Extensivierung der Unternutzung hin zu einer extensiven Fettwiese (Mahd 2x/ Jahr, Abfuhr des Mähgutes). Die Lage der Baumstandorte und Flächen ist im Maßnahmenplan 2 – externe Kompensation dargestellt. Pflanzauswahl s. Pflanzliste 2 im Anhang; Pflanzqualität mindestens H mB 12-14.

Begründung

Funktionaler Ausgleich der Bodenverluste in räumlichem Zusammenhang (in der Fortsetzung der Oberen St. – Leonhard – Straße); Kleinklimatisch und lufthygienisch ausgleichende Wirkung, Lebensraum für Tiere

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB oder durch Städtebaulichen Vertrag

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 213 BauGB handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 6

Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten dieser 7. Teiländerung des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Stadt Überlingen, den 03.05.07


.....
Volkmar Weber
Oberbürgermeister

II. Hinweise

1.0 Hinweise auf Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Tübingen, Abt. 2 – Ref. 25 Denkmalpflege, Alexanderplatz 48, 72072 Tübingen, Telefon 07071 – 757-0 ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei den Erdarbeiten zutage treten.

2.0 Hinweise auf Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

- a. Das Bauvorhaben befindet sich in Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes „Nußdorf“ der Stadt Überlingen. Die Schutzgebietsverordnung vom 18.12.1992 ist zu beachten.
- b. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.
- c. Es wird darauf hingewiesen das eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.
- d. Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 3 WHG nicht zulässig. Das anfallende Grundwasser ist vor Ort zu versickern.

Stadt Überlingen Bebauungsplan „Langgasse“ 7. Teiländerung

III. Satzung

über die örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der 7. Teiländerung zum Bebauungsplan „Langgasse“

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), gültig ab 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. V.28.12.2000 S.760) In Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582 ber. S. 698), hat der Gemeinderat am die örtlichen Bauvorschriften der 7. Teiländerung des Bebauungsplan „Langgasse“ als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GVBl. S. 617), zuletzt geändert am 19. Dezember 2000 (Gbl. S. 760)
- § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.582; ber. S. 698).

§ 1

Geltungsbereich der 7. Teiländerung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung zur 7. Teiländerung.

§ 2

Festsetzungen

1 Gestaltung der Gebäude – Höhenbeschränkung §9 (2) BauGB i.V. mit § 74 (1) LBO und § 18 BauNVO

1.1 Höhenfestlegung

Oberkante Roh-Fußboden des Erdgeschosses darf an der höchsten Stelle nicht mehr als 0,5 m über dem gewachsenen Gelände liegen.

1.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf von OK Erdgeschoßrohboden bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk bis UK Dachsparren bei den hier zulässigen 2-geschossigen Gebäude 5.80 m nicht überschreiten.

2 Dachformen, Dachneigungen

2.1 Zulässig sind Satteldächer

2.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude ist entsprechend dem Planeintrag vorgeschrieben. Für Nebengebäude sind auch flachere Dachneigungen zulässig. (Garagen siehe Pos. 3)

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen einem Abstand von mindestens 1,50 m von der seitlichen Dachbegrenzung, sowie 0.50 m vom First einhalten. Zwerghäuser dürfen eine maximale Breite von 30% der Dachlänge ausweisen. Die Breite der Dachaufbauten und Zwerghäuser dürfen insgesamt nicht mehr als 50% der Dachlänge betragen.

2.4 Die Dacheindeckung hat mit Tonziegel oder Betondachsteinen zu erfolgen. Die Farben sind von naturrot bis dunkelrot sowie anthrazitfarben und grau erlaubt.

3 Gestaltung der Garagen

- 3.1 Garagen sind mit Satteldach oder Flachdach auszuführen.
- 3.2 Bei Satteldächern ist die Dacheindeckung dem Wohngebäude anzupassen. Flachdächer bei den Garagen sind begrünt auszuführen. Bei angebauten Garagen kann das Dach auch als Dachterrasse genutzt werden. Ein ausreichender Grenzabstand nach § 5 LBO muß eingehalten werden.

4. Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Stellplätze und Zufahrten müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.

5 Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen aus Maschendraht und sonstigen Drahtzäunen sind nicht zulässig. Zulässig sind Holzlattenzäune und gepflanzte Hecken. Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Entlang der öffentlichen Straße dürfen im Abstand von 0.5 m keinerlei Einfriedungen errichtet werden.

6. Antennen und Freileitungen

- 6.1 Außenantennen sind unzulässig. Der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne oder ein Kabelnetz ist vorzunehmen.

7. Entwässerung

- 7.1 Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser müssen getrennt entsorgt werden. Das Schmutzwasser muss in den bestehenden Mischwasserkanal in der Espachstraße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser muss in Zisternen gesammelt und gedrosselt in den neuen bestehenden Regenwasserkanal in der Espachstraße eingeleitet werden.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 56 LBO.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 6


Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten dieser 7. Teiländerung des Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Stadt Überlingen, den 03.05.07

Stadt Überlingen




Volkmar Weber
Oberbürgermeister

Bebauungsplanes „Langgasse“ 7. Teiländerung

IV. Begründung

1.0 Einleitung und Anlaß der Planung

Die Änderung wurde auf Wunsch des Eigentümers von Flst 854 (ALT) – neu Flst 854, 854/4 und 854/5, welcher auf seinem überdurchschnittlich großen Grundstück eine wirtschaftlichere und zeitgerechte Ausnutzung und Bebauung vornehmen möchte. Gleichfalls ist das bisher ausgewiesene Baufenster, und die Bebaubarkeit eines so großen Grundstückes nach heutigen Gesichtspunkten zur Einsparung von neuem Bauland, nicht mehr sinnvoll und gerade zu ein klassischer Fall für eine wünschenswerte Bebauungszuführung in bestehendem Bauland.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung ist der Lageplan vom 20.08.2004 maßgebend. Die Änderung betrifft ausschließlich das Grundstück Flst Nr. 854 an der Espachstraße.

Die begrenzenden Grundstücke sind wie folgt:

Im Norden: Flst 840 / 1 (Espachstraße)
Im Westen: Flst 847 / 5, 847 / 6 und 847 / 7
Im Süden: Flst 854 / 1
Im Osten: Flst 853, welches ebenfalls eine dichtere Bebauung durch eine Änderung des Bebauungsplanes erzielen konnte. (6. Teiländerung)

3.0 Rechtsgrundlagen

Beschluß des Gemeinderates zur Teiländerung des Bebauungsplanes vom

4.0 Bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes „Langgasse“

Der Bebauungsplan wurde nach den damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt seine Rechtsverbindlichkeit am 04.11.1981 mit Bezug auf die BauNVO vom 15.09.1977.

5.0 Ziel und Zweck der Änderung

Durch die Teiländerung werden, je nach Ausführung eines Einzel- oder Doppelhauses 1 bis 4 weiterer Bauplätze in dem bestehenden Baugebiet geschaffen. Die bisherige Festsetzung sieht hier für ein großes Grundstück ein relativ kleines Baufenster und eine sehr kleine Grundflächenzahl von 0.16 vor. Der dadurch sehr groß ausgewiesene Gartenanteil passt in der heutigen Zeit nicht zu den Grundstückskosten für Bauland. Die angrenzenden Bebauungen haben hier jeweils eine bessere Ausnutzung erhalten. Um hier nun wertvolles Bauland in einem Baugebiet nicht zu verschwenden, ist hier eine Änderung zur Schaffung weiterer Bebauung durch eine Änderung der Baufenster und Bebaubarkeit vorgesehen.

Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- a.) Die Ausweisung von nun zwei Baufenster auf Grundstück Flst Nr. 854 (Alt)
- b.) die Erhöhung bzw. Neuausweisung der Grund- und Geschoßflächenzahlen für die jeweils ausgewiesene Baufenster, da die bisherige Ausweisung von einer GRZ von 0.16 und einer GFZ von 0.4 die gewünschte Bebauung nicht zulässt.
- c.) Die Änderungen der Dachneigung erfolgt zur Anpassung an heute üblichere und an die bestehenden Dachneigungen der vorhandenen Nachbargebäude.
- d.) Weitere Änderungen sind durch eine Anpassung an die neueren Bestimmungen der BauNVO,

LBO und Rechtsurteile erforderlich.

e.) Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

6.0 Ver- und Entsorgung

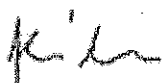
Die alt vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen und der nun neu bestehende Regenwasserkanal in der Espachstraße sind in der Lage, das neu ausgewiesene Aufkommen zu übernehmen.

Aufgestellt: Gosheim, den 30.11.2004

Änderungen vom 24.02.2005 durch Anregung der Träger öffentlicher Belange

Änderungen vom 19.01.2006

Änderungen vom 23.10.2006 durch Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Behördenanhörung



VIS Seifried Ltd.

Vermessungs- und Ingenieurbüro


Feldbergstr. 7, 78559 Gosheim

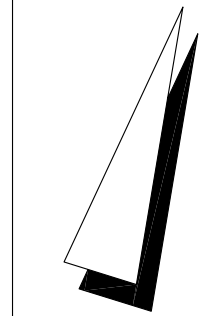
Tel.: 07426 912512 Fax: 912514


Email: info@vis-seifried.de



LEGENDE

-  Plangebietsgrenze
-  Flurstücke
-  Gebäude
-  Straße
-  sonstige Flächenversiegelung
-  vorhandener Baum
-  vorhandener wertvoller Baum
-  vorhandene Hecke, standortfremde Gehölze
-  vorhandene Hecke, naturnahe Gehölze
-  Böschung
-  Wirtschaftsgrünland mittlerer Standorte (Fettwiese)
-  Hausgarten (Zier- und Nutzgarten, div. Beläge)



Projekt			
Bebauungsplan Langgasse			
7. Teiländerung			
Eingriffs- Kompensationsbilanz			
Plan			
Bestandsplan			
Datum	28.04.2002	Maßstab	M 1:500
		Plan-Nr.	
Bearbeiter	Jochen Kübler	Blattgröße	A3
		Änderungen	24.09.2006
<small>365° freiraum + umwelt Fregin Kübler Seng Siemensmeyer Treß Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com 88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com</small>			
			

E/K-Bilanz "Langgasse, 7. Teiländerung

Maßnahmenplan



Bestand

- Gebäude, Bestand
- Freiflächen um vorhandene Bebauung
- Baum, Bestand
- besonders erhaltenswerter Baum

Planung

- Private Grundstücke mit geplanten Grundstücksgrenzen, Hausgärten
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Baufenster für Nebenanlagen (Carport, Stellplatz)
- geplante Zufahrt (wasserdurchlässig)
- Geltungsbereich

Grünordnerische Maßnahmen

Minimierungsmaßnahmen

- M1** **M1 Schutz des Oberbodens**
Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung, DIN 18915, Beibehaltung der natürlichen Topografie
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- M2** **M2 Reduzierung der maximalen Neuversiegelung**
Verwendung von offenporigen Belägen auf Stellplätzen, Terrassenflächen und Wegen
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- M3** **M3 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers**
Anfallendes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird in Zisternen zurückgehalten (Dieser Retentionsraum muss mindestens 20 l/m² Dachfläche betragen der Überlauf gelangt zusammen mit dem Oberflächenwasser und aus befestigten Hofflächen über einen Regenwasserkanal in den Espach geleitet.
Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO
- M4** **M4 Eingrünung der Gebäude**
Pro Grundstück (Hauhälfte) ist ein standorttypischer kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sollen an den Grundstücksgrenzen Sträucher gepflanzt werden. Arten siehe Pflanzliste.
Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- M5** **M5 Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen**
Stützmauer sind, sofern von den statischen Anforderungen möglich, als Trockenmauern aus ortsbildtypischen Naturstein herzustellen
- M6** **M6 Dachbegrünung**
Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 18° (Garegen, Carports), sofern nicht als Terrasse genutzt.
Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke auszuführen.

Kompensationsmaßnahmen

- K 1** **Pflanzung von 8 Obstbäumen im Landschaftspark St. Leonhard und Extensivierung der Grünlandnutzung**
siehe Maßnahmenplan 2

Projekt

Bebauungsplan Langgasse 7. Teiländerung

Eingriffs- Kompensationsbilanz

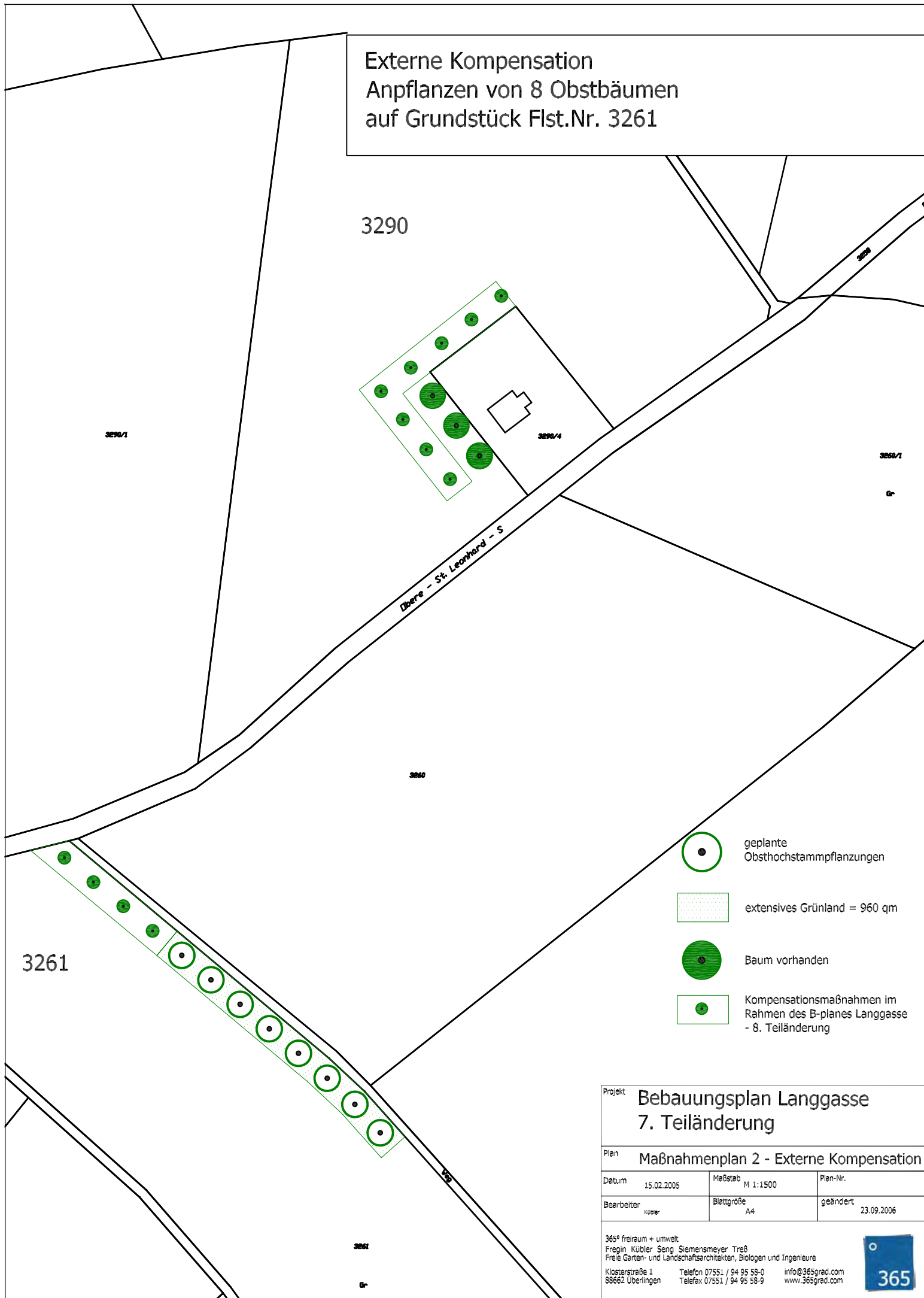
Plan **Maßnahmenplan**





Datum	28.04.2002	Maßstab	M 1:500	Plan-Nr.	
Bearbeiter	Jochen Kübler	Blattgröße	A3	Änderungen	24.09.2006

365° freiraum + umwelt
Fregin Kübler Seng Siemensmeyer Treß
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure
Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com
88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com

freiraum + umwelt

Externe Kompensation
Anpflanzen von 8 Obstbäumen
auf Grundstück Flst.Nr. 3261



-  geplante
Obsthochstammpflanzungen
-  extensives Grünland = 960 qm
-  Baum vorhanden
-  Kompensationsmaßnahmen im
Rahmen des B-planes Langgasse
- 8. Teiländerung

Projekt			Bebauungsplan Langgasse 7. Teiländerung		
Plan			Maßnahmenplan 2 - Externe Kompensation		
Datum	15.02.2005	Maßstab	M 1:1500	Plan-Nr.	
Bearbeiter	Kubler	Blattgröße	A4	geändert	23.09.2006
365° freiraum + umwelt Fregin Kübler Seng Siemensmeyer Treß Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure Klosterstraße 1 Telefon 07551 / 94 95 58-0 info@365grad.com 88662 Überlingen Telefax 07551 / 94 95 58-9 www.365grad.com					



Eingriff- und Ausgleichsbilanz

Stadt Überlingen

Bebauungsplan "Langgasse" - 7. Teiländerung
Eingriff- Kompensationsbilanz

September 2006

Auftraggeber: BAU BARTH HOLZBAU GMBH
88696 Owingen
Tel.: 0049/7551/923214
Fax: 0049/7551/923273

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 949558-0

Bearbeitung: Dipl. Biologe Jochen Kübler
Tel. 07551 / 949558-3
j.kuebler@365grad.com



Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen.....	3
3.	Analyse und Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes.....	4
4.	Auswirkungen der geplanten Bebauung.....	6
5.	Maßnahmen zum Kompensation des geplanten Eingriffes.....	7
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	7
5.2	Kompensationsmaßnahmen.....	8
6.	Eingriffs- Kompensations-Bilanz.....	9
7.	Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffes und seiner Kompensation.....	16
8.	Kostenschätzung.....	17

1. Aufgabenstellung

In der Espachstraße in Überlingen sollen auf dem Grundstück Flst.- Nr. 854 zwei Doppelhaushälften entstehen¹. Da die Planung vom rechtsgültigen Bebauungsplan „Langgasse“ abweicht, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig. Zur Ermittlung der Eingriffe des Vorhabens in Naturhaushalt und Landschaftsbild und zur Herleitung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen ist eine Eingriffs- Kompensationsbilanz (E/K- Bilanz) zu erstellen. Dabei sind nur die Eingriffe zu kompensieren, die über das im rechtsgültigen Bebauungsplan genehmigte Maß hinausgehen.

2. Rechtsgrundlagen

Für die Bebauungsplanänderung „Langgasse, 7. Teiländerung“ in Überlingen ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG und dem NatSchG BW zu beachten. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen. Folgende Gesetze bilden die Rechtsgrundlage für die Eingriffs- Kompensationsbilanz:

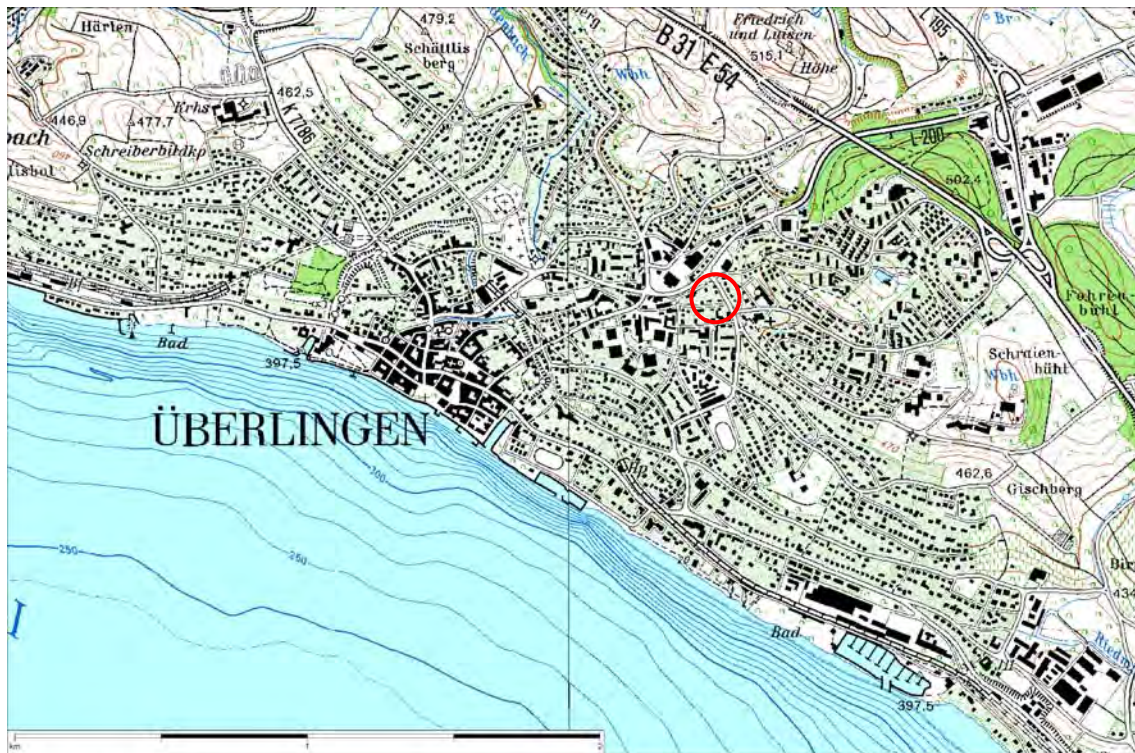
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der Fassung vom 25. März 2002, zuletzt geändert am 21.06.2005
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Neufassung vom 01.01.2006
- Wassergesetz (WG) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 20.01.2005
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 27.07.1957 in der Fassung vom 25.06.2005
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 09.12.2004
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 1G vom 25.06.2005
- TA Lärm
- Landeswaldgesetz Baden – Württemberg in der Fassung vom 01.07.2004
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch das Gesetz vom 22. 04.1993
- Landesbauordnung für Baden – Württemberg, 18. Auflage vom 8. 08.1995, in der Änderung vom 14.12.2004 (GBl. S. 884 u. 895)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. 12.1990

¹ Ein Doppelhaus wurde mittlerweile errichtet, vom Flst.- Nr. 854 wurden die neuen Grundstücke 854/4 und 854/5 abgeteilt.

3. Analyse und Bewertung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes

Beschreibung des Gebietes

Das 0,11 ha große Plangebiet liegt an der Espachstraße, schräg gegenüber dem Einkaufszentrum an der Lipperstreuter Straße (DM- Markt, Volksbank, Getränkemarkt, Inlingua etc)². Es wird von vorhandener Wohnbebauung (vorwiegend ältere, inhomogene Einzelhausbebauung) umgeben. Die nach Nordwesten geneigte Hangfläche wurde als Wiese gepflegt (Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, Fettwiese)³. Die umgebenden Hausgärten sind überwiegend Ziergärten mit Rasenflächen und mit Hecken und / oder Zäunen eingefriedet.



Top. Karte 1:25000 Baden-Württemberg (Süd)
© Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2003
Seite 1 von 1

Abbildung 1: Lage des Plangebiets "Langgasse- 7. Teiländerung" in Überlingen, nicht maßstabsgerecht (Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 1998: TK 1:25.000 Blatt 8221 Überlingen-Ost).

Boden

Die Einschätzung der Bedeutung des Bodens erfolgt nach der geologischen Karte⁴. Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Bereich der **Grundmoräne der Würmeiszeit**. Diese bedeckt die Heidenlöcher Schichten der Unteren Meeressmolasse. Im Plangebiet finden sich vorwiegend lehmige Böden mit einer geringen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Standort für die natürli-

² ehemaliges Aldi – Gebäude

³ Mittlerweile ist der Südteil bereits mit einem Doppelhaus bebaut.

⁴ 8221 Überlingen – Ost mit Erläuterungen. Auf eine Bodenbewertung nach Heft 31 LfU wird verzichtet.

che Vegetation. Dagegen haben sie gute Eigenschaften als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Standort für Kulturpflanzen.

Wasser

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Der verdolte Espach fließt in einer Entfernung von fünfzig Metern vom Plangebiet. Für das Gebiet liegen keine Bodenuntersuchungen vor, bei denen das Grundwasser mit erfasst wurde. Aufgrund der geologischen Situation sind keine größeren oberflächennahen Grundwasservorkommen zu erwarten. Das Bauvorhaben befindet sich in Zone II.B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes Nussdorf der Stadt Überlingen.

Klima

Kleinklimatisch hat die Fläche eine geringe Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft. Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Bedeutung der Fläche für das Siedlungsklima Überlingens, bzw. der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung vernachlässigbar.

Pflanzen und Tiere

Auf der Wiesenfläche ist die typische Flora und Fauna von Fettwiesen anzutreffen. Besonderheiten sind nicht vorhanden. Naturschutzfachlich ist die Fläche als gering bedeutsam einzustufen.

Ortsbild und landschaftsbezogene Erholung

Die von Bebauung umgebende Freifläche weist keine besonders schützenswerten Strukturen auf. Als innerörtliche Freifläche hat die Wiese bisher eine gewisse Bedeutung als Spielraum für Kinder aus der Umgebung⁵.

Zusammenfassende Analyse der Schutzgüter

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Empfindlichkeit gegenüber geplanter Bebauung
Boden	vorwiegend mittel (bis hoch)	vorwiegend mittel (bis hoch)
Wasser	gering	gering: geringe Grundwasserneubildung bei hoher Schadstofffilterkapazität der Böden
Klima	gering Wiesenfläche: Kaltluftentstehung	gering
Pflanzen und Tiere	gering (artenarme Fettwiese)	gering (bei naturnaher Eingrünung der Bebauung)
Ortsbild	gering	gering

Das Plangebiet weist aufgrund der geringen Flächengröße und der derzeitigen Nutzung (Fettwiese ohne besondere Strukturen) insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ist insgesamt als mittel bis gering einzustufen.

⁵ Vor der Bebauung des unteren Grundstücksteils

4. Auswirkungen der geplanten Bebauung

Geplant ist der Bau von zwei Doppelhäusern⁶.

Derzeit wird die Fläche folgendermaßen genutzt:

Flächennutzung Bestand	Fläche (m ²)
Wiesenfläche	1.100
Gesamtfläche	1.100

Die Planung sieht folgende Nutzung vor:

Flächennutzung Planung	Fläche (m ²)	Davon teilversiegelt (m ²)	Neuversiegelung (m ²) ⁷
Gebäudeflächen (GRZ = 0,3)	330	0	330
Nebenanlagen (Stellplätze, Carport, Garagen) (50 % GRZ)	165	82,5	125
Zufahrt, teilversiegelt	150	150	75
Grünflächen	455	0	0
Gesamtfläche	1.100	232,5	530

Die neue Versiegelung im Plangebiet beträgt ca. 530 m²⁷. Die Versiegelung und Errichtung der Gebäude ist mit folgenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden:

Boden und Grundwasser

Die voraussichtliche Neuversiegelung beträgt 530 m². In diesem Bereich entsteht ein nachhaltiger Verlust aller Bodenfunktionen.

Wasser

Durch die geplante Bebauung entsteht ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenwasserkanal in den Espach. Eine Retention kann nur in Zisternen erfolgen. Der Retentionsraum muss mindestens 20 l/m² Dachfläche betragen.

Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere gehen Lebensräume mit geringer Bedeutung verloren. Eine Unterbrechung von wichtigen Biotopverbundelementen ist nicht erkennbar. Ebenso ist nicht erkennbar, dass durch den Bau oder Betrieb des Einfamilienhauses benachbarte Lebensräume erheblich beeinträchtigt werden.

Klima

Der Verlust der Grünlandfläche in ihrer Funktion der Kaltluftentstehung ist wegen der geringen Flächengröße nicht erheblich.

Ortsbild und landschaftsbezogene Erholung

Das Ortsbild wird durch die Bebauung nicht nachhaltig verändert. In der zu überbauenden Fläche befinden sich keine ortsbildprägenden Strukturen. Die Bebauung der Freifläche stellt eine sinnvolle innerörtliche Verdichtung dar. Es gehen lokale Spielbereiche für Kinder verloren.

⁶ Ein Doppelhaus wurde bereits errichtet, wird aber als Planung in der Flächenbilanz berücksichtigt.

⁷ teilversiegelte Flächen werden mit dem Faktor 0,5 berechnet

5. Maßnahmen zum Kompensation des geplanten Eingriffes

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

M1 Schutz des Oberbodens

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung, DIN 18915, Beibehaltung der natürlichen Topografie

Begründung

Bodenschutz

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M2 Reduzierung der maximalen Neuversiegelung

Maßnahme

Verwendung von offenporigen Belägen auf Stellplätzen, Terrassenflächen und Wegen

Begründung

Reduktion der Bodenversiegelung und damit der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie des Oberflächenabflusses

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

M3 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers

Maßnahme

Anfallendes Niederschlagswasser aus Dachflächen und befestigten Hofflächen wird über einen Regenwasserkanal in den Espach geleitet. Dachwasser ist in Zisternen zurückzuhalten. Der Retentionsraum muss mindestens 20 l/m² Dachfläche betragen.

Begründung

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Festsetzung: § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

M4 Eingrünung der Gebäude

Maßnahme

Pro Grundstück (Haushälfte) ist ein standorttypischer kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich sollen an den Grundstücksgrenzen Sträucher gepflanzt werden. Arten siehe Pflanzliste.

Begründung

Einbindung der Gebäude in das Ortsbild, Lebensraum für Tiere, Frischluftproduktion und Staubfilterung in der Vegetationsperiode

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M5 Stützmauern sind als Trockenmauern herzustellen*Maßnahme:*

Stützmauern sind, sofern von den statischen Anforderungen möglich, als Trockenmauern aus ortsbildtypischen Naturstein herzustellen

Begründung:

- Optische Aufwertung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Wird empfohlen

M6 Dachbegrünung*Maßnahme:*

Extensive Dachbegrünung auf Dächern mit einer Neigung < 18° (Garagen, Carports), sofern nicht als Terrasse genutzt.

Dachbegrünungen sind mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm Stärke auszuführen.

Begründung:

- Verringerung des Oberflächenabflusses
- Verbesserung des Kleinklimas
- Optische Aufwertung

Festsetzung: Empfehlung

5.2 Kompensationsmaßnahmen**K 1 Pflanzung von 8 Obstbäumen im Landschaftspark St. Leonhard und Extensivierung der Grünlandnutzung***Maßnahme :*

Pflanzung von insgesamt 8 regionaltypischen Obsthochstämmen im Landschaftspark St. Leonhard auf dem Grundstück 3261 auf 960 m² extensivem Grünland) in Absprache mit dem Umwelt- und Gartenamt Überlingen, Herrn Vogler inklusive einer zehn jährigen Fertigstellungs- bzw. Entwicklungspflege. Extensivierung der Unternutzung hin zu einer extensiven Fettwiese (Mahd 2x/ Jahr, Abfuhr des Mähgutes). Die Lage der Baumstandorte und Flächen ist im Maßnahmenplan 2 – externe Kompensation dargestellt. Pflanzauswahl s. Pflanzliste 2 im Anhang; Pflanzqualität mindestens H mB 12-14.

Begründung

Funktionaler Ausgleich der Bodenverluste in räumlichem Zusammenhang (in der Fortsetzung der Oberen St. – Leonhard – Straße); Kleinklimatisch und lufthygienisch ausgleichende Wirkung, Lebensraum für Tiere

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB oder durch Städtebaulichen Vertrag

6. Eingriffs- Kompensations-Bilanz

Unvermeidbare erhebliche und / oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen.

Gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Die Flächenbilanz für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde nach dem Modell des Landratsamtes Bodenseekreis durchgeführt (siehe Seite 12).

Schutzgut Boden

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minderungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme (K) (anrechenbare Fläche)
neu durch Gebäude und Hofflächen versiegelten Flächen (530 m ² maximal erlaubte Neuversiegelung)	Verlust von Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 BodSchG), insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf Filter für Puffer und Schadstoffe auf voll versiegelten Flächen	Mittel - hoch	M1: Schutz des Oberbodens (fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung, DIN 18915) M2: Verwendung offenporiger Beläge: Zufahrten, Stellplätze	mittel - hoch (Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung von 530 m ² Boden)	K1: Extensivierung von Grünland auf 960 m ² Fläche im Landschaftspark St. Leonhard und Pflanzung von 8 Obstbäumen
sämtliche Baufelder	Verdichtung des Bodens durch Baubetrieb	Gering (bereits stark verdichtet) (nicht erheblich)	M1: Schutz des Oberbodens (fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung, DIN 18915)	gering (nicht erheblich)	-
gesamtes Baugebiet	Erosion von umgelagerten Böden während der Bauphase	mittel (erheblich)	M1: Schutz des Oberbodens (hier Zwischenbegrünung der Erdlager)	gering (nicht erheblich)	-

Schutzgut Wasser

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minderungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme (K)
Oberflächenwasser (Espach / Bodensee)	Erhöhte Einleitung von Regenwasser	Gering - mittel aufgrund geringer Flächengröße (nicht erheblich)	M 2: Verwendung offenerporiger Beläge M3 Retention in Zisternen. Der Retentionsraum muss mindestens 20 l/m ² Dachfläche betragen. M6 Dachbegrünung von Garagendächern	gering (nicht erheblich)	Nicht erforderlich

Schutzgut Klima

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minderungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme (K)
bebaute Bereiche des Plangebietes und dessen Umgebung	Verlust von Kaltluftproduktionsflächen Klimatische Aufheizung durch Versiegelung	gering (nicht erheblich aufgrund der geringen Fläche)	M 2: Verwendung offenerporiger Beläge M 4 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	gering (nicht erheblich)	Nicht erforderlich

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minderungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
Wiesenfläche	Verlust von Biotopen von naturschutzfachlich geringer Bedeutung Überbauung bzw. Umwandlung in Grünflächen	mittel - gering (nicht erheblich)	M 4 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern	gering (nicht erheblich)	K1: Extensivierung von Grünland auf 960 m2 Fläche im Landschaftspark St. Leonhard und Pflanzung von 8 Obstbäumen

Bilanzierung nach dem Modell des Bodenseekreises

Bilanz "Langgasse, 7. Teiländerung"

Bilanz Pflanzen/ Biotope

Bestand 2006	Fläche in m2	Biotopwert-punkte je m2	Biotopwert-punkte
Wiese	1100	13	14.300
Summe	1.100		14.300

rechtsgültiger B-Plan	Fläche in m2	Biotopwert-punkte je m2	Biotopwert-punkte
Überbaubare Grundfläche	110	0	0
Nebenanlagen	55	0	0
Garten mässig strukturreich	935	14	13.090
Baumpflanzung; 4 Stck, r= 1,5m	28	27	756
Summe	1.128		13.846

Teiländerung B-Plan	Fläche in m2	Biotopwert-punkte je m2	Biotopwert-punkte
Überbaubare Grundfläche	330	0	0
Nebenanlagen	315	0	0
Garten mässigstrukturreich	455	14	6.370
Baumpflanzung; 4 Stck, r= 1,5m	28	27	756
Summe	1.100		7.126

Aufwertung (Differenz B-Plan 2006 - rechtsgültiger B-Plan)			-6.720
---	--	--	---------------

Differenz B-Plan 2006- Bestand 2006			-7.174
--	--	--	---------------

Externe Kompensation	Fläche in m2	Biotopwert-punkte je m2	Biotopwert-punkte
Extensivierung von Grünland	960	14	13.440
Baumpflanzung; 8 Stck, r= 1,5m	56	27	1.512
Summe	960		14.952

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung

Betroffener Bereich	Beeinträchtigung durch	Beeinträchtigungsgrad	Vermeidungsmaßnahmen (V) Minderungsmaßnahmen (M)	Verbleibende unvermeidbare Beeinträchtigungen	Kompensationsmaßnahme
gesamtes Bau- gebiet und nähere Umge- bung	Veränderung des Ortsbildes durch Er- richtung von Gebäu- den	Mittel - ge- ring aufgrund vorhandener umgebender Bebauung und geringer Ein- sehbarkeit aus der weiteren Umgebung (nicht erheb- lich)	M 4 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern an der Grundstücksgrenze	gering (nicht erheb- lich)	Nicht erforderlich

Eingriffs- Kompensations- Bilanz

Fazit

Die durch den Bau des Einfamilienhauses verursachten Eingriffe können für die Schutzgüter Wasser, Klima und Pflanzen/Tiere durch die Umsetzung der oben aufgeführten Minimierungs- im Plangebiet kompensiert werden.

Für das Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere kann im Plangebiet keine vollständige Kompensation erzielt werden:

Schutzgut Boden

Maximal mögliche Neuversiegelung (Gebäude, Zufahrt und Hofflächen) 530 m²

Kompensationsbedarf:

Geplante Neuversiegelung 530 m² - 165 m² (genehmigter Bplan) = 365 m²

Externe Kompensationsfläche: 960 m²

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Nach Modell LfU, Oktober 2004

Defizit Planung: 7174 Punkte

Guthaben externe Maßnahme: 14.952 Punkte

Gesamtguthaben 7.724 Punkte

Lands- Ortschaftsbild

Der Eingriff durch die Bebauung kann durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen minimiert werden.

7. Zusammenfassende Beurteilung des Eingriffes und seiner Kompensation

Das Plangebiet weist aktuell eine überwiegend geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt Ortsbild auf.

Die Neuversiegelung und Errichtung des Einfamilienhauses ist mit folgenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild verbunden:

Boden und Wasser

Die geplante Neuversiegelung beträgt ca. 530 m². Hierdurch entsteht ein nachhaltiger Verlust aller Bodenfunktionen, ein etwas erhöhter Oberflächenabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Eine Minimierung findet durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Stellplätzen, Terrassenflächen und Wegen statt. Für die Kompensation des verbleibenden Eingriffs in das Schutzgut Boden dient die Wiederherstellung der Bodenfunktionen auf extensivierten Grünlandflächen im Landschaftspark St. Leonhard (Flst.- Nr. 3261) auf einer Fläche von ca. 960 m².

Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere gehen Lebensräume mit geringer Bedeutung verloren. Eine Unterbrechung von wichtigen Biotopverbundelementen ist nicht erkennbar.

Landschafts- und Ortsbild

Durch die geplante Bebauung kann das Ortsbild nachteilig verändert werden. Zur Minderung des Eingriffs ist eine Eingrünung des Gebäudes notwendig. Durch die Anlage einer Baum- und Strauchpflanzung an der Grundstücksgrenze ist eine Einbindung möglich.

Nach Umsetzung der dargestellten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch Bebauung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft als ausgeglichen betrachtet werden.

aufgestellt: Überlingen, den 09. September 2006

365° freiraum + umwelt / Jochen Kübler

8. Kostenschätzung

M1 Schutz des Oberbodens

Keine nennenswerten Mehrkosten

M2 Verwendung offenporiger Beläge

keine Mehrkosten gegenüber voll versiegelten Flächen, eher Minderkosten

M3 Rückhaltung von Niederschlagswasser in Retentionszisternen

Die Mehrkosten für eine Zisterne mit 2-3 m³ Rückhaltevolumen gegenüber einer Zisterne ohne Rückhaltung betragen ca. 500-750 EUR. Die komplette Zisterne mit der dazugehörigen Brauchwasserstation und dem 2. Leitungsnetz für Regenwasser kostet ca. 5-6.000 EUR für ein Einfamilienhaus.

M 4 Pflanzung von insgesamt Hochstämmen in den privaten Grünflächen

ca. 300,- € pro Baum inkl. Verankerung, ohne Fertigstellungspflege

ca. 20,- bis 50,- € pro Strauch mit Fertigstellungspflege

M 5 Trockenmauern

Aufgrund der derzeit nicht bekannten Lage, Höhe und Materialverwendung sind keine Kostenangaben möglich.

M 6 Extensive Dachbegrünung auf Garagen bzw. Carports

bei ca. 5-8cm Substratstärke 25,- € / m²; nur geringe Mehrkosten gegenüber eines nicht begrünten Daches

K 1 Pflanzung von insgesamt 8 Obsthochstämmen im öffentlichen Raum

ca. 150,- € pro Baum inkl. Verankerung und 5-jähriger Fertigstellungspflege
insgesamt 1200,- € (Zahlung durch den Vorhabensträger an die Stadtkasse Überlingen)

Anhang**M4 Bäume Espachstraße**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuß veredelt
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia plathyphyllos</i>	Sommer-Linde

M4 Bäume Gärten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß veredelt
<i>Malus domestica</i> *	Apfel, Hochstamm, regionaltypische Sorten
<i>Prunus domestica</i>	Zwetsche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i> *	Birne, Hochstamm, regionaltypische Sorten
<i>Pyrus pyraeaster</i> *	Holzbirne

M4 Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Rosa jundzillii</i>	Rauhblättrige Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Pimpinell-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

K1 Obstbaumpflanzungen im Landschaftspark St. Leonhard

Äpfel

Boikenapfel	Kanada-Renette
Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Ribston Pepping
Freiherr von Berlepsch	Schwaikheimer
Gewürzluiken	Signe Tillisch
Glockenapfel	Teuringer Rambour
Goldrenette von Blenheim	Transparent
Jakob Lebel	Wiltshire
Kaiser Wilhelm	Zabergäu Renette

Mostäpfel

Bohnapfel	Sauergrauech
Doppelter Jahrapfel	Spätblühende Tafelrenette
Fraas Sommerkalvill	Thurgauer / Trierer Weinapfel
Nägelesapfel	

Birnen

Apfelbirne
Bayrische Weinbirne
Gräfin von Paris
Kirchensaler Mostbirne
Palmischbirne
Sülibirne
Schweizer Wasserbirne

